



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/157/2025

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין אלעד אזר

|       |     |  |
|-------|-----|--|
| תובעת | 1   | כתר אור ניהול ואחזקות בע"מ, ח.פ. 515775831   |
|       |     | באמצעות ב"כ: עו"ד אבן חיים אבי<br>הרצל 1, אשדוד, אשדוד<br>טל': 0526665023 פקס: 088666319 |
|       | נגד |  |
| נתבע  | 1   | צ'ולק אלכסנדר,   |
|       |     | באמצעות ב"כ: עו"ד בר אודי<br>התקשורת 5 אשדוד<br>טל': 0504991944 פקס: 086110551           |

### פסק דין

1. עסקינן בבית המשותף ברח' המלך חזקיה 29 באשדוד (להלן: "הבית המשותף").
2. אין מחלוקת לפני כי התובעת מונתה לשמש כ"מתחזק" של הבית המשותף, כמשמעות מונח זה בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, עפ"י הסכם שנכרת בינה לבין נציגות הבית המשותף ביום 25.6.23.
3. הנתבע הוא בעליה של דירה מס' 21 בבית המשותף.
4. התובעת הגישה נגד הנתבע תביעה כספית לתשלום יתרת חובו הנטען, בגין חלקו בעלות עבודות איטום שבוצעו בגג הבית המשותף.
5. גדר המחלוקת מסתכמת בסך של 767 ₪ בלבד!
6. אין מחלוקת כי הנתבע שילם לנתבעת סך של 1,500 ₪ ביום 16.2.25.

#### תמצית טענות הנתבע

7. הנתבע טוען כי התובעת אינה מוסמכת להגיש את התביעה דנן, כאשר אין מדובר בחוב בגין אי-תשלום דמי ניהול אלא בהוצאת חריגה בגין עבודות איטום שנציגות הבית המשותף היא זו שהזמינה אותן והיא זו שממונה על גבייתן.
8. עוד טען הנתבע כי עפ"י הוראת חבר הנציגות, עיכב תחת ידו את התשלום האחרון שיש לשלם בגין פרויקט זה, בסך 767 ₪, וזאת עד שיתקבל אישור מהנציגות כי הקבלן ביצע בדיקת הצפה בלא שנתגלו ממצאים שלילים, כפי שהתחייב כלפי הנציגות.
9. לכל היותר הנציגות בלבד היא זו שמוסמכת להגיש נגדו תביעה בעניין זה.

#### תמצית טענות התובעת



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/157/2025

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

10. בדיון שהתקיים בפני ביום 19.1.26 טען נציג התובעת כי התובעת הוסמכה במפורש, בהחלטה שהתקבלה ע"י האסיפה הכללית, לבצע פעולות מול קבלן עבודות האיטום ולגבות מכל בעל דירה את חלקו היחסי.
11. כן ציינה התובעת כי עובדה היא שהנתבע שילם את הסכום של 1,500 ₪ לידה ולא לידי הנציגות (הנתבע טען כי עשה כן בהוראת הנציגות).
12. בתום הדיון ניתנה החלטתי כי התובעת תגיש לתיק את פרוטוקול האסיפה עליו היא נסמכת.

טענות הצדדים בנוגע לפרוטוקול שהוגש

13. בהתאם להחלטת שהתקבלה בתום הדיון, הגישה התובעת פרוטוקול אסיפה של בעלי הדירות מיום 11.12.24 בצירוף סיכום טענותיה. נטען כי אחד הנושאים שעמדו על סדר היום, כמפורט בסעיף 2 לפרוטוקול, היה עדכון בנוגע להוצאות עבור תיקון הגג עד כה ותוכנית המשך. כן הפנתה התובעת לפרק "הוצאות צפויות להמשך" בו פורטו עלויות עבודות האיטום ועלויות בדיקת ההצפה הצפויה להתבצע בסיומן ע"י חברת "אינפרטק".
14. בתגובה לפרוטוקול שהוגש וטענות התובעת טוען הנתבע כי לכל היותר הותר לתובעת לבצע גבייה מבעלי הדירות כמחווה של רצון טוב, אך לא ניתנה לה הרשאה לנקוט בהליכים משפטיים.
15. הנתבע קיבל הנחיות מפורשות מאת חבר הנציגות בשם ספיר לשלם את התשלום הראשון בסך 1,500 ₪ ולעכב את יתרת התשלום עד להשלמת עבודות האיטום ובדיקת ההצפה.

דיון והכרעה

16. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, את פרוטוקול האסיפה שהגישה התובעת ומסמכים שצורפו לכתבי הטענות, הגעתי לידי מסקנה כי יש לקבל טענת הנתבע כי התובעת לא הוסמכה כדין להגיש נגדו את התביעה דנן.
17. יש לזכור מושכלות יסוד ולפיהן אין נציגות הבית המשותף רשאית להתפרק מהסמכויות ומהתפקידים שהוקנו לה בחוק המקרקעין ובתקנון הבית המשותף. בכלל זה ממונה הנציגות על גבייה של הוצאות הניהול והתחזוקה מכל בעל דירה בהתאם לחלקו היחסי, ובמידת הצורך היא לא רק מוסמכת אלא נדרשת לנקוט נגדו בהליכים משפטיים.
18. על מנת שהנציגות תוכל "להמחות" את סמכותה לנקוט בהליכים משפטיים נגד בעל דירה המסרב לשלם את חלקו בהוצאות הניהול והתחזוקה יש צורך בהסמכה מפורשת שתיתן בגדרה של החלטה של בעלי הדירות במסגרת אסיפה שלא מן המניין.
19. אמנם, במקרה דנן כונסה אסיפה בה השתתף נציג התובעת ופורטו הוצאות עבודות האיטום והפיקוח ודרכי גבייתם. מקובלת עלי טענת הנתבע כי אמנם הוסמכה התובעת לגבות מכל בעל דירה באופן ישיר את חלקו בהוצאות אלו אך זאת "בתיאום מול הוועד על מנת להקל על הוועד בגבייה מהדיירים ותשלום לספקים". אין לראות בהרשאה שניתנה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/157/2025

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

- לתובעת לבצע גבייה של הסכום המוסכם מכל דייר משום הרשאה גם לנקוט נגדו בהליכים משפטיים.
20. יתרה מזו, אף אם הייתי נכון לקבל את הטענה כי ניתנה לתובעת ההסמכה לנקוט נגד בעלי דירות, לרבות הנתבע, בהליכים משפטיים, אזי הסמכה זו הוגבלה אך ורק לצורך גביית חלקו בעלויות האיטום, דהיינו בעלות הזמנת העבודה מאת ק.פ.י בסך של 46,800 ₪ ובעלות הזמנת העבודה מאת ולרי לויצקי בסך של 25,740 ₪. בהתייחס לעבודות אלו נרשם בפרוטוקול האסיפה ביחס לכל סעיף כי "מאושר ושולם ע"י כתר". לעומת זאת, בהתייחס לבדיקת ההצפה שהיה על חברת "אינפרטק" לבצע, נרשם במפורש כי רכיב זה "ישולם מקופת הוועד".
21. אין מחלוקת כי עלות עבודות האיטום בצירוף ייעוץ ובדיקת הצפה מסתכמים ב-72,540 ₪ וכי חלקו של כל בעל דירה הנו 2,267 ₪. אין גם מחלוקת כי הנתבע שילם סך של 1,500 ₪ וכי יתרת חלקו, בסך 767 ₪ מיועדת לכיסוי עלות בדיקת ההצפה.
22. לפיכך, עפ"י הפרוטוקול עליו מבקשת התובעת להסתמך, לא זו בלבד שלא הוסמכה לנקוט בהליכים משפטיים נגד הנתבע לגביית הסכום של 767 ₪, אלא אף לא היתה מוסמכת כלל לגבות ממנו סכום זה שכן נקבע כי סכום זה ישולם ע"י הנציגות. מכאן שהנציגות בלבד רשאית לפנות לנתבע בדרישה לשלם סכום זה, ובמידת הצורך לנקוט נגדו בהליך משפטי.
23. ככל שנגרם לתובעת חסרון כיס בשל כך ששולמו על ידה כספים לקבלני האיטום והיועץ, פתוחה לפניה האפשרות לדרוש החזר של כספים אלו מאת נציגות הבית המשותף בהליך אזרחי רגיל. באם הנציגות נדרשה לשלם מהקופה המשותפת את עלות העבודות ונמצא בעל דירה שטרם שילם את חלקו – תתכבד ותנקוט נגדו הנציגות בהליכים משפטיים.
24. לאור כל האמור לעיל אני מורה על דחיית התביעה נגד הנתבע.
25. הוצאות ההליך: התובעת לא הוסמכה להגיש את התביעה דן נגד הנתבע ועל כן זכאי הנתבע להוצאותיו, על אף שאני סבור כי התובעת פעלה בתום לב ומתוך טעות בהבנת גדר סמכויותיה. עם זאת, הואיל ומלכתחילה גדר המחלוקת עמדה על סכום של 767 ₪ אין כל מדתיות וסבירות בסכום ששילם עבור ייעוץ וייצוג משפטי בתיק זה בסך כ- 7,000 ₪.
26. בשים לב לכך שהוגש כתב הגנה ע"י ב"כ הנתבע וכן התקיים דיון במעמד הנתבע ובא כוחו, ובשים לב לתעריף המינימלי המומלץ של לכת עורכי הדין, אני מורה כי התובעת תשלם לנתבעת הוצאות בסך של 1,250 ₪ לתשלום תוך 14 יום.

ניתן ביום 13 מאי 2026, כ"ו אייר תשפ"ו, בהעדר.

אלעד אזר  
מפקח על רישום מקרקעין